PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Thunder Bay

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2010

Aperçu du marché

- Les ventes d'habitations existantes ont fortement augmenté à Thunder Bay au début de 2010, mais elle se sont stabilisées par la suite. Elles clôtureront l'année avec une légère hausse, alors qu'elles s'étaient affaiblies en 2009; l'an prochain, leur cadence ralentira de sorte que l'activité cadrera mieux avec les exigences sur le plan démographique.
- Le prix MLS® moyen augmentera cette année. En 2011, le marché s'affaiblira par suite du repli de la demande, et les prix progresseront légèrement.
- Les mises en chantier de maisons individuelles se raffermiront en 2010 à Thunder Bay, à l'instar de celles dans les autres centres ontariens; elles fléchiront en 2011.
- L'emploi total à Thunder Bay progressera un peu en 2010 et aussi en 2011.

Figure 1

Mises en chantier de maisons individuelles à Thunder Bay : résultats près de la tendance à long terme

Source : SCHL

[1] Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 8 octobre 2010.

Table des matières

1 **Aperçu du marché**

2 **Marché de la revente**

2 **Marché du neuf**

3 **Économie**

5 **Resumé des prévisions**

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché de la revente

La demande de logements existants se stabilise

Entre janvier et avril 2010, les ventes de logements existants ont évolué à un rythme rapide, en raison du temps clément, de la montée prévue des taux d'intérêt et de l'entrée en vigueur imminente de la taxe de vente harmonisée (TVH). Au cours de l'été, elles se sont stabilisées, mais depuis quelque temps leur rythme s'accélère légèrement. Elles clôtureront donc l'année en hausse de 2,6 %, avant de régresser pour se chiffrer à 1 400 en 2011. Le devancement de la demande à la fin de 2009 et au début de 2010, conjugué aux prévisions selon lesquelles la reprise de l'économie ne se fera que de façon progressive en 2011, se traduira par un ralentissement de l'activité sur le marché de l'existant l'an prochain.

Les inscriptions courantes devraient s'intensifier un peu en 2011, car le renchérissement des logements existants va inciter les propriétaires à mettre leur propriété à vendre. Au 30 septembre 2010, les inscriptions courantes dans la ville de Thunder Bay accusaient une baisse de 20 % par rapport à pareille date en 2009. Parmi les facteurs en cause, on note le fait que les propriétaires vieillissants ont de plus en plus tendance à choisir de vieillir dans leur milieu et à conserver leur habitation plus longtemps qu'auparavant. De plus, les travailleurs déplacés dans le secteur des produits forestiers n'ont pas quitté Thunder Bay en grand nombre, comme on s'y attendait, de sorte que le volume d'inscriptions émanant de ce groupe a été plus faible que prévu. Enfin, la production de logements sans commande n'a pas donné lieu à une offre excessive sur le marché de l'habitation. Il se peut, en outre, que d'autres inscriptions proviennent des ménages sans enfants qui choisissent de vendre leur habitation pour emménager dans un ensemble de logements neufs en copropriété dont la construction est prévue l'an prochain.

Le prix moyen montera en 2010 sur le marché de l'existant de Thunder Bay, avant de se stabiliser en 2011 avec le retrait de la demande. Les habitations inscrites, particulièrement celles dont le prix se situe dans les fourchettes recherchées, se sont vendues plus cher que le prix demandé, dans 22 % des cas en moyenne. Cette situation témoigne de la vive concurrence que se livrent les acheteurs éventuels pour la quantité limitée d'inscriptions. En raison de la rareté de l'offre persistante en 2011 dans les catégories de prix préférées, les prix de revente monteront encore à un rythme supérieur au taux d'inflation.

Malgré la lenteur du redressement de l'emploi à Thunder Bay, la croissance du revenu, telle que mesurée par la rémunération hebdomadaire moyenne, a été supérieure au niveau moyen. Selon les prévisions, la rémunération hebdomadaire moyenne avancera de 2,6 % cette année et de 2,3 % l'an prochain. L'effet conjugué de la faible baisse des taux d'intérêt et du renchérissement des logements pour propriétaire-occupant en 2011 aura pour conséquence de rétrécir l'écart entre le revenu requis et le revenu réel, ce qui influera sur la demande d'habitations. En conséquence, l'abordabilité des logements restera favorable pour les accédants éventuels à la propriété qui envisagent de devenir propriétaire.

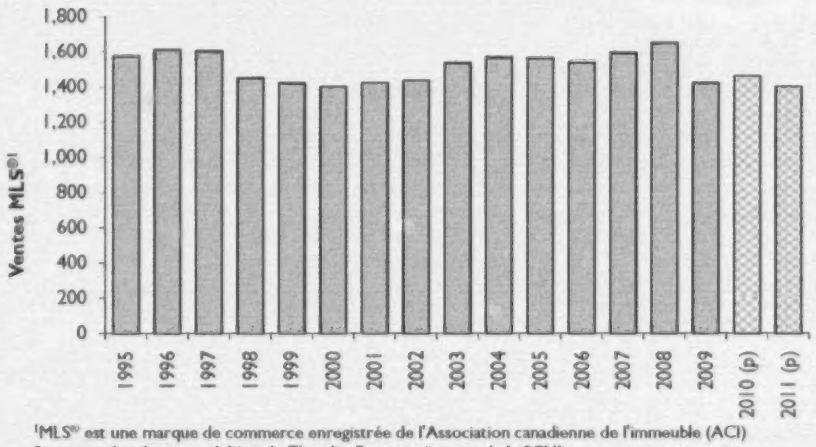
Marché du neuf

La demande se repliera sur le marché du neuf

Le nombre de maisons individuelles mises en chantier est en voie de dépasser la marque des 200 cette

Figure 2

Hausse des reventes en 2010



[1]MLS[®] est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI)
Sources : chambre immobilière de Thunder Bay et prévisions de la SCHL

année, par suite des excellents résultats obtenus au troisième trimestre et des chiffres plus élevés que prévu enregistrés au quatrième. En 2011, la SCHL prévoit que ce total descendra à 185, puisque l'activité cadrera mieux avec les exigences à long terme sur le plan démographique. La Société s'attend, en outre, à ce que le nombre de maisons en rangée, de logements en copropriété et d'appartements commencés soit modeste cette année et que l'activité prenne un peu d'expansion en 2011. Les promoteurs d'ensembles en copropriété sont prêts à amorcer d'autres logements, mais ils évalueront leurs projets en fonction du nombre d'unités vendues sur plan au cours des 12 prochains mois. En raison du marché locatif relativement serré, les petits ensembles locatifs situés dans des secteurs géographiquement ciblés continueront à susciter l'intérêt, de sorte que certains logements seront amorcés au cours des 15 prochains mois dans ce segment.

Une analyse des mises en chantier d'habitations par sous-région révèle une légère tendance à construire dans les cantons périphériques encadrant la ville. Entre 1988 et 2009, environ 17 % des maisons individuelles ont été bâties dans les cantons situés à l'intérieur de la région métropolitaine de recensement (RMR), mais à l'extérieur de la ville de Thunder Bay. Uniquement en 2009, ce pourcentage a atteint 23 %. Par ailleurs, cette tendance s'est poursuivie jusqu'à présent en 2010. Au cours de cette période de 22 ans, c'est le canton d'Oliver Paipoonge qui a connu le niveau le plus élevé de mises en chantier à l'extérieur de la ville proprement dite. Venaient ensuite les cantons de Shuniah et de Neebing. Il est difficile d'affirmer catégoriquement que ces chiffres indiquent une forte tendance à s'installer en périphérie. On peut néanmoins supposer que la tendance de construire des habitations à l'extérieur de la ville de Thunder Bay, tout en demeurant dans les paramètres de la RMR, tient principalement au fait que les gens aspirent à obtenir des terrains spacieux et à jouir de la quiétude offerte en milieu rural.

Les promoteurs tentent d'accroître l'intérêt des consommateurs pour les copropriétés

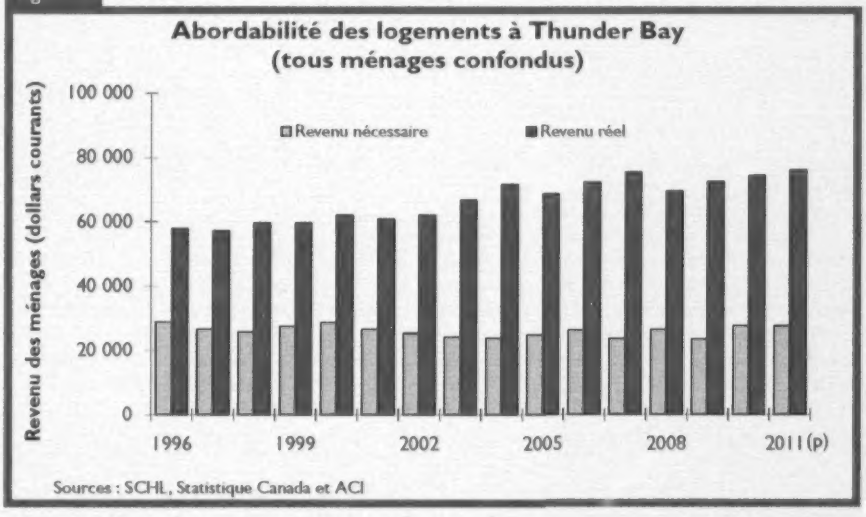
Cette année, on prévoit mettre en chantier un ensemble de logements en copropriété à Thunder Bay, et deux autres sont prévus en 2011. Le marché tendu de la revente indique un certain refoulement de la demande, mais la réussite de ces ensembles dépendra surtout du prix des habitations. En règle générale, les ménages sans enfants ne souhaitent pas débourser davantage pour acheter une copropriété que ne leur rapporte la vente de leur habitation existante. Par ailleurs, ces ensembles devront attirer des acheteurs qui habituellement ne recherchent pas un logement de ce type. En somme, d'autres catégories de consommateurs devront acquérir une copropriété à Thunder Bay, afin que tous ces ensembles se réalisent.

Économie

La croissance économique est modeste

Depuis 2003, l'emploi régresse en regard de son point culminant, surtout en conséquence du ralentissement de l'activité dans le secteur des produits forestiers; toutefois, l'emploi total se redressera légèrement en 2010 tout comme en 2011. Cette hausse sera encore principalement attribuable au secteur de la production de biens et, dans une moindre mesure, au secteur tertiaire. On peut s'attendre à ce que les postes dans le secteur des mines et les emplois à valeur ajoutée dans le secteur des forêts représentent un élément pivot de l'expansion de l'emploi dans la branche de production des biens. Bien que la plupart des postes dans le secteur des services soient généralement à temps partiel, certains emplois à temps plein ont également été créés à Thunder Bay.

Figure 3



On prévoit que le niveau des prix de la pâte à papier et du papier journal continuera à contribuer à la stabilité du secteur des forêts. En outre, Thunder Bay tirera parti de l'accroissement de l'activité dans le secteur des mines par suite de la montée des prix de l'or, de la platine, de l'argent et des métaux communs, qui aura des retombées positives sur le plus grand centre régional du Nord-Ouest de l'Ontario. Les entreprises ont souvent des effectifs qui résident temporairement ou en permanence à Thunder Bay, et elles comptent sur les services et les fournitures qui y sont offerts. Cela bénéficie à l'économie de la ville et donc, au secteur de l'habitation.

Le solde migratoire de Thunder Bay va s'améliorer

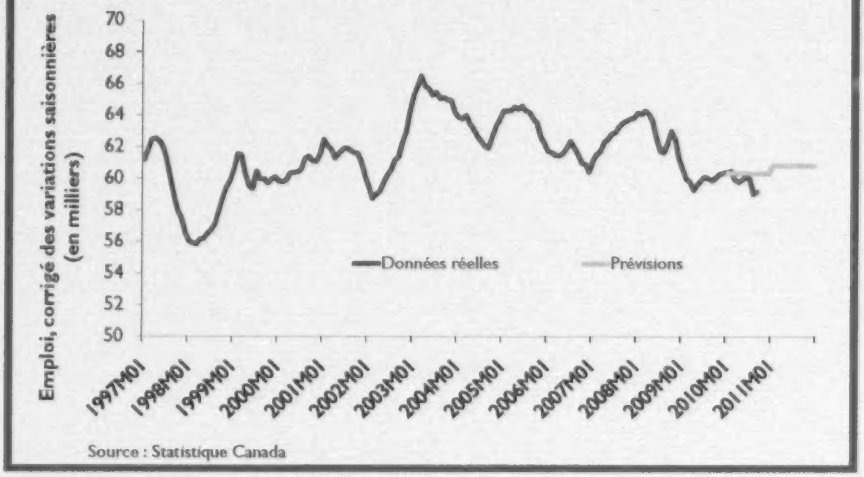
Selon les tendances récentes, le flux migratoire vers Thunder Bay en provenance du Nord-Ouest de l'Ontario représente le gros de l'immigration; de son côté, l'immigration internationale arrive au second rang à cet égard. Au cours de la période de prévisions 2009-2011, la migration aura un effet accélérateur sur la demande de logements. À mesure que l'économie axée sur le savoir se précisera à Thunder Bay, deux tranches d'âge continueront à prendre de l'ampleur, soit celle des 15-24 ans et celle des 25-44 ans.

Perspectives concernant les taux hypothécaires

Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés resteront stationnaires au deuxième semestre de 2010 et en 2011. Cette année, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,0 et 3,7 % et celui des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 3,2 et 6,1 %. En 2011, les taux affichés devraient se situer dans des fourchettes allant de 2,7 à 3,7 % pour les prêts de un an et de 3,5 à 6,0 % pour les prêts de trois ans et de cinq ans.

Figure 4

Légère amélioration de l'emploi prévue à Thunder Bay



Source : Statistique Canada

Résumé des prévisions RMR de Thunder Bay Automne 2010	2007	2008	2009	2010p	Var. en %	2011p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	1 593	1 649	1 423	1 460	2,6	1 400	-4,1
Nouvelles inscriptions MLS®	2 631	2 839	3 193	3 129	-2,0	3 160	1,0
Prix MLS® moyen ($)	129 734	139 301	145 074	156 000	7,5	159 000	1,9
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	185	165	166	200	20,5	185	-7,5
Logements collectifs	64	2	14	54	**	80	48,1
Jumelés	8	2	6	10	66,7	10	0,0
Maisons en rangée	24	0	4	0	s.o.	0	s.o.
Appartements	32	0	4	44	s.o.	30	-31,8
Tous types de logement confondus	249	167	180	254	41,1	265	4,3
Prix moyen ($)							
Logements individuels	239 933	244 158	270 513	280 000	3,5	293 000	4,6
Prix médian ($)							
Logements individuels	230 000	245 000	274 900	280 000	1,9	288 000	2,9
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Thunder Bay-Sudbury)	1,1	1,1	1,1	0,8	-	1,0	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	3,8	2,2	2,3	3	0,3	2,3	-0,3
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	709	719	742	760	2,4	780	2,6
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,90	6,70	4,02	3,47	-	3,20	-
Taux hypothécaires à 5 ans	7,07	7,06	5,63	5,59	-	5,20	-
Nombre annuel d'emplois	63 200	62 600	59 900	60 600	1,2	61 500	1,5
Croissance de l'emploi (%)	2,8	-0,9	-4,3	1,2	-	1,5	-
Taux de chômage (%)	6,8	6,0	8,4	8,0	-	7,7	-
Migration nette	-1 168	-452	-584	100	-117,1	100	0,0

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®).
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2010 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

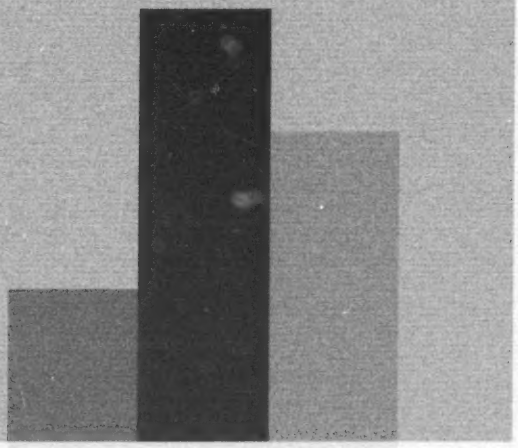
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

L'OBSERVATEUR DU LOGEMENT AU CANADA 2010, avec un volet consacré au logement et à l'économie

De portée nationale, exhaustif et riche en analyses perspicaces, L'Observateur du logement au Canada trace un portrait complet des tendances et des enjeux concernant le logement au pays. Consultez les données supplémentaires disponibles en ligne et téléchargez votre exemplaire GRATUIT dès aujourd'hui!

65722_2010_B02